

EXPLOATERINGSAVTAL

GÄLLANDE FASTIGHETEN RÅGA HÖRSTAD 7:47 M FL

Parter

212000-1140
Landskrona stad
261 80 Landskrona
Nedan kallad "Staden"

769636-7569
Bostadsrättsföreningen Studio RH
C/O Ribersborgs Bokföringsservice AB
Vilebovägen 27
217 63 Malmö
Nedan kallad "Exploatören"

Bakgrund

Detaljplan för Råga Hörstad 7:32 och 7:47 m.fl, 1282K-P10/14, "Detaljplanen" vann laga kraft 2010-11-30. Detaljplanen har aldrig blivit genomförd. Området som omfattas av Detaljplanen "Planområdet" har nu skiftat ägare och Exploatören, så som lagfaren ägare till delar av Planområdet har för avsikt att genomföra Detaljplanen inom det område som Exploatören äger. Detta exploateringsavtal träffas för att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen för Detaljplanens genomförande och marköverlåtelse inom Planområdet. Planområdet redovisas på karta i Bilaga 1. Parterna är överens om att detta avtal ersätter eventuella tidigare tecknade exploateringsavtal som Exploatören övertagit för berörda delar i samband med sitt förvärv av delar av Planområdet.

1§ Marköverlåtelse

Exploatören är lagfaren ägare till Landskrona Råga Hörstad 7:47. Exploatören överlåter härmed utan ersättning till Staden de delar av Landskrona Råga Hörstad 7:47 som enligt Detaljplanen utgörs av allmän platsmark.

2§ Tillträde

Tillträde till överlåtet område enligt 1§ ska ske 15 dagar efter kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft.

3§ Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning för marköverlåtelse enligt §1 så snart kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft. Fastighetsbildningen ska ske genom reglering av det överlåtna området till Stadens fastighet Råga Hörstad 7:7. Kostnaden för fastighetsbildningen ska belasta Exploatören. Exploatören biträder denna fastighetsbildningsåtgärd genom underskrift av detta avtal.

4§ Utbyggnad av allmän platsmark

Staden anlägger allmän platsmark inom Planområdet i den utformning som framgår av Detaljplanen (inklusive illustrationsplanen) och till den standard som Staden normalt föreskriver för den här typen av område och anläggningar.

Exploatören ska ersätta Staden för dess faktiska kostnader för anläggandet inom Planområdet, avgränsningen i detalj redovisas på Bilaga 4. Kostnaderna omfattar förutom själva anläggandet även projektering, granskning, projektledning, arbetstid mm.

Arbetet med projektering samt utbyggnad av allmän platsmark ska ske i samråd mellan Staden och Exploatören och förutsätter att Exploatören i tid levererar de underlag som krävs för att kunna genomföra utbyggnaden.

Staden ska utanför Planområdet med avgränsning enligt karta i Bilaga 2, anlägga en 3m bred gång-/cykelväg utmed Kustvägen och Råga Hörstadvägen med korsning över Kustvägen. Gång-/cykelvägen ska ha den standard som Staden kräver för sådana anläggningar och ska utföras vid tidpunkt som Staden i samråd med Trafikverket beslutar.

Exploatören medger Staden erforderlig vederlagsfri nyttjanderätt för kvartersmark, för etablering, massupplag, framkomlighet mm, i samband med utbyggnad av allmän plats. Etablering ska ske i samråd mellan parterna. Syn ska utföras före och efter etableringen. Exploatören förbinder sig att säkerställa att kvartersmark ansluts till allmän platsmark på ett acceptabelt sätt.

5§ Plankostnader

Kostnaden för utarbetande av Detaljplanen kommer att tas ut som en planavgift i samband med bygglov enligt gällande taxa.

6§ Exploateringsavgifter

Exploatören ska till Staden utge ersättning för gatukostnader och anläggningar inom allmän plats enligt 4§ på följande sätt:

- Ersättning för allmän platsmark inom Planområdet ska betalas efter den faktiska kostnaden. Staden har tagit fram en preliminär kalkyl för projekteringen och utbyggnad av bygg-gator för de delar som ska belasta Exploatören. Den bedömda kostnaden uppgår till 3 miljoner kronor förutsatt att inga höjder behöver justeras samt att inga markföreningar påträffas. Exploatören godkänner denna kalkyl genom undertecknande av detta avtal. Exploatören ska till Staden tillhandahålla erforderlig bankgaranti omfattande 3 miljoner kronor före upphandling av utförandeentreprenaden. Då Exploatören ska ersätta Staden för verkliga kostnader så kan slutgiltigt utfall bli både lägre eller högre än tillhandahållen bankgaranti. Staden äger rätt att löpande fakturera Exploatören nedlagda kostnader.
- Slutligt färdigställande av gatorna samt övrig allmän platsmark kommer att genomföras efter att Exploatörens byggnation inom Planområdet är färdigställd. Kostnaden för slutligt färdigställande av gatorna kommer att faktureras Exploatören efter utfört arbete.
- Exploatören ska utge en ersättning till Staden om 200 000 kr (fast belopp) avseende gång-/cykelväg nämnd i 4§. Ersättningen ska betalas senast 15 dagar efter att Kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft.

7§ Gatukostnader

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, befrias nuvarande och blivande ägare till de delar av Planområdet som i dagsläget ägs av Exploatören (Råga Hörstad 7:99 - 7:105, 7:108,7:109), från skyldighet att erlägga gatukostnadsersättning jämlikt 6 kap. 31-33 §§ i Plan- och bygglagen enligt ovan angiven Detaljplan.

8§ Exploatering av kvartersmark

Exploatören svarar för all utbyggnad inom kvartersmarken inom Planområdet, såväl för byggnation av bostäder som för parkeringar och andra åtgärder som krävs för att området blir ett väl fungerande bostadsområde.

Exploatören förbinder sig att följa de bestämmelser och intentioner som framgår av Detaljplanen samt att ansöka om eventuella erforderliga tillstånd för den exploatering som Exploatören utför. Exploatören avser att bebygga kvartersmarken i huvudsak enligt bilagt förslag, se Bilaga 3.

Kostnader för att ta upp eventuella höjdskillnader mellan kvartersmarken och den allmänna platsmarken inom Planområdet ska belasta Exploatören.

Exploatören är införstådd med att Stadens entreprenad avseende utbyggnad av allmän plats kommer att medföra begränsat tillträde till de delar av Planområdet som Exploatören äger under den tid som entreprenaden pågår.

9§ Anslutningsavgifter

Samtliga anslutningsavgifter för bostäder inom Planområdet såsom el, vatten, spillvatten, dagvatten, fiber mm belastar Exploatören och skall erläggas i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

10§ Vatten, spillvatten och dagvatten samt ledningar mm för detta

Exploatören förbinder sig att följa Stadens dagvattenpolicy och i övrigt enligt vad Detaljplanen föreskriver.

Exploateringsområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Anslutningspunkt för vatten och spillvatten upprättas i fastighetsgräns. Antalet anslutningspunkter inom Exploateringsområdet sker i samråd mellan Exploatören och NSVA.

11§ Ledningar

Befintliga ledningar som behöver flyttas inom Exploateringsområdet, t ex från planlagd kvartersmark till allmän platsmark bekostas av Exploatören.

12§ Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska underrättas.

13§ Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna överenskommer att tillämpa skiljedomsförfarande enligt lagen om skiljemän.

14§ Överlåtelse av exploateringsavtal

Exploatören äger icke utan Stadens medgivande rätt att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

15§ Giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- Kommunfullmäktige i Landskrona godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

För Staden, Landskrona stad, genom dess kommunstyrelse

Landskrona den _____

Torkild Strandberg

Martina Ekbladh

Landskrona stads underskrifter bevittnas

För Exploatören

_____ den _____

Soheil Norozifard

Mathias Fredriksson

Mikael Bränngren

Exploatörens underskrifter bevittnas
